5.3 Bústaða- og Smáíbúðahverfi
Hverfisskipulag

Viðfangsefni og efnistök

Tilgangur hverfisskipulags í 5.3 er að gera Bústaða- og Smáíbúðahverfið sjálfbærara, vistvænna og heilsueflandi, auka gæði byggðarinnar, vernda og styrkja byggðarmynstur og efla staðaranda. Íbúðum, einkum litlum og meðalstórum, er fjölgað til að jafna aldursdreifingu skv. gátlista um vistvæði byggðar. Nærþjónusta er í hverfiskjarna 5.4 (Grímsbæ) sem á að styrkja. Nærþjónusta er einnig í hverfishluta 5.2 (Austurveri). Eldri skilmálar eru sameinaðir nýjum skilmálum og byggingarreitir stækkaðir til að greiða fyrir þróun hverfisins til framtíðar.

Afmörkun hverfis

Hverfisskipulag þetta nær eingöngu til Bústaða- og Smáíbúðahverfis, hverfis 5.3 og liggur efst í borgarhlutanum. Hverfið afmarkast á alla vegu af miklum umferðagötum. Til norðurs af Miklubraut, til austurs af Reykjanesbraut, til suðurs af Bústaðavegi og til vesturs af Grensásvegi. Bústaða- og Smáíbúðahverfi nær yfir um 93 hektara lands.

Lýsing á hverfinu

Hverfið einkennist af grónum íbúðasvæðum; fastmótuðum og fullbyggðum. Byggðarmynstrið samanstendur af flákum 1-2ja hæða lítilla einbýlis-, par og raðhúsa á litlum lóðum, en í jaðri þeirra - einkum sunnan megin -, standa kjarnar 2-3ja hæða fjölbýlishúsa. Örfá hús frá fyrri hluta 20.aldar (erfðafestubýli/sumarhús) er að finna innan hverfisins.

Eiginlegt skipulag byggðar hverfisins hófst í lok 5. áratugarins með byggingu fjórbýlishúsa við Hólm- og Hæðargarð. Var þetta markviss liður bæjayfirvalda í því að reyna að leysa húsnæðisvandann í kjölfar húsnæðiseklu eftirstríðs-áranna. Í framhaldi þeirra byggðar var lagður grunnur að skipulagi smáhúsahverfis - megin byggðarkjarnanum - Smáíbúðarhverfinu, sem varð fjölmennasta hverfi Reykjavíkur austan Snorrabrautar árið 1955, þá nánast fullbyggt.

Hverfið nýtur góðs af nálægð við Fossvogs- og Elliðaárdalinn, bæði hvað varðar útivist og náttúru, en einnig vegna tenginga við göngu- og hjólastígakerfi borgarinnar.

Lýsing á skilmálum og skilmálaeiningum

Hverfisskipulag fyrir Bústaða- og Smáíbúðahverfi mun leysa af hólmi eldri deiliskipulagsáætlanir sem felldar eru úr gildi samhliða við samþykkt hverfisskipulags. Í hverfisskipulagi eru settir nýir skipulagsskilmálar sem byggja á: a) yfirfærslu á skipulagsskilmálum deiliskipulags sem fellt er úr gildi, b) helstu óskum íbúa um breytingar og c) nýjum vistvænum og sjálfbærum áherslum sem fram koma í skilmálum hverfisskipulags.

Bústaða- og Smáíbúðahverfi hefur verið skipt upp í 26 skilmálaeiningar, sem hver um sig hefur fengið sérstakt auðkenni frá 5.3.1 til 5.3.26, sbr. merkingar og afmörkun á uppdrætti. Þessar skilmálaeiningar fá sérstaka skilmála.

Skilmálar fjalla um vistvænar áherslur, byggðarmynstur, landnotkun og þróun og yfirbragð byggðar, þ.m.t. hús-byggingar, allt umhverfi og innviði. Skilmálar innviða gera grein fyrir samgöngum, hjóla- og bílastæðum, útfærslu gatna, hjóla- og göngustígum og almenningsrýmum, þ.m.t. leiksvæðum, efnisflokkun úrgangs og helgunarsvæðum fyrir veitur.

Skilmálar fyrir lóðir ná til starfsemi, byggingarmagns og hæðafjölda, svo og til annarra þátta. Hverfisskipulagið gerir ráð fyrir því að byggingarreitir verði stækkaðir svo að þeir nái utan um núverandi og nýjar byggingar sem heimilaðar eru í hverfisskipulaginu.

Stefna og helsu áherslur hverfisskipulags

Hverfisskipulagið er byggt á eftirfarandi forsendum:

- Stefnu aðalskipulagsins fyrir hverfið, sbr. umfjöllun íkafla 3.2 íbók I.
- Greiningu ávisthæfi hverfisins, sbr. kafla 3.3 íbók I.
- Niðurstöðum samráðs, sbr. kafla 4 íbók I og greinargerðum samráð, sem er fylgiskjal hverfisskipulagsins.
- Stefnu og helstu áherslum, sbr. kafla 5 íbók I.
- Umhverfismati hverfisskipulagsáætlunar, sbr. umfjöllun í kafla 6 íbók I.

Stefna og helstu áherslur hverfisskipulagsins eru samkvæmt meðfylgjandi skýringarmyndum og skýringartexta.

Umhverfismat hverfisskipulgasins

Unnið hefur verið umhverfismat vegna helstu áhersla hverfisskipulags í Bústaða- og Smáíbúðahverfis. Eftirtaldir umhverfisþættir hafa verið metnir:

- Samfélag. Áhrif fjölgunar lítilla og meðalstórra íbúða, nærþjónustu og bættra tenginga við aðlæg hverfi
- Gæði byggðar. Áhrif þróunar byggðar, byggðarmynsturs, almenningsrýma, hávaðavarna, skjólmyndunar og borgarbúskapar.
- Samgöngur. Áhrif bættra samgangna, hjóla- og göngustíga, tenginga við nærliggjandi hverfi og skilmála um bílastæði.
- Vistkerfi og minjar. Áhrif ákvæða um blágrænar ofanvatnslausnir, verndun menningar- og fornminja og náttúrusérkenna.
- Orka og auðlindir. Áhrif aðgerða á flokkun á úrgangi og notkun vistvænna orkugjafa.
- Mannvirki. Áhrif af stækkun byggingarreita og skilmálum um viðbyggingar og breytingar.
- Náttúruvá. Áhrif af auknum gróðri til að tempra vind og bæta skjól.

Gögn hverfisskipulags

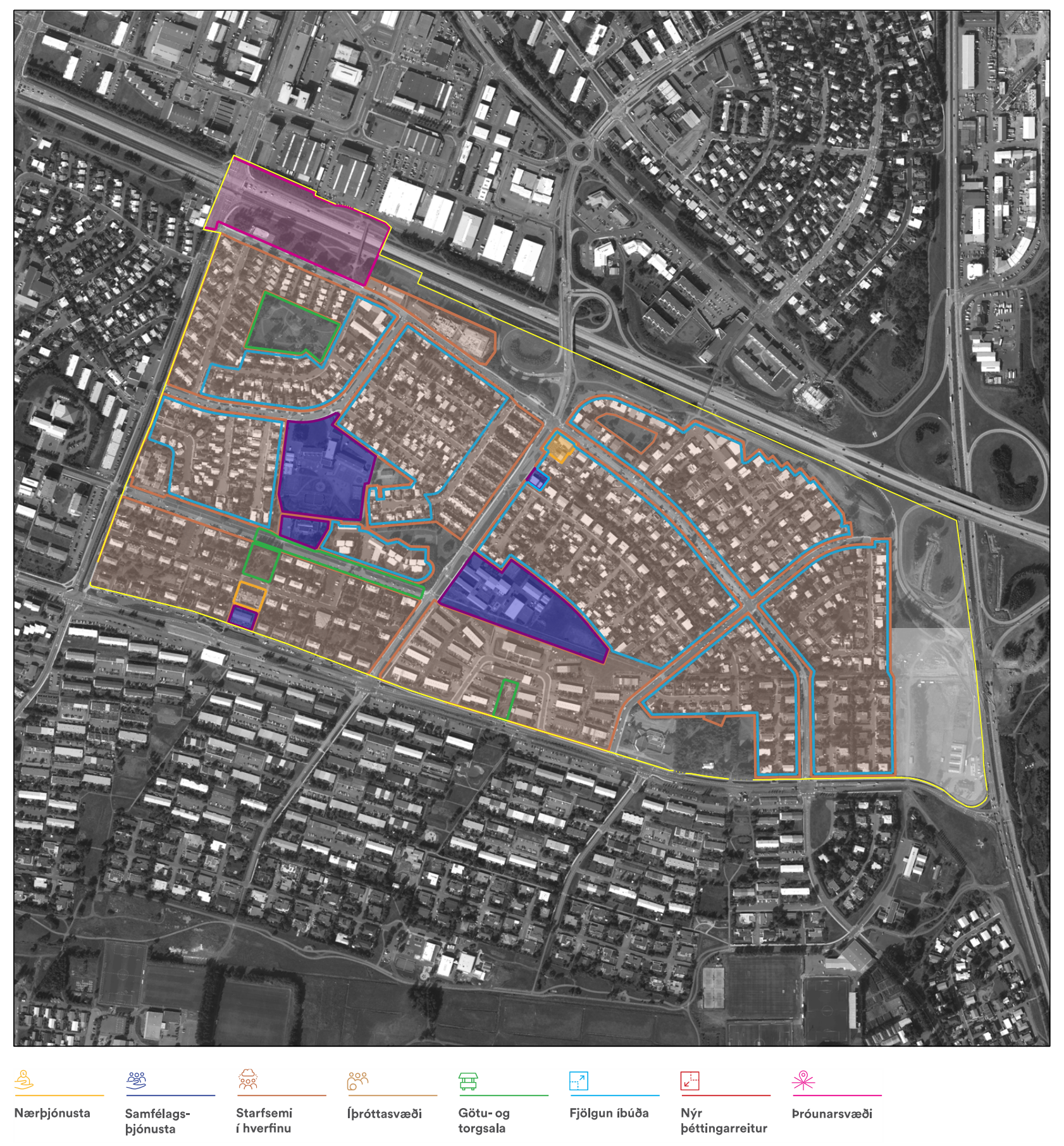
- Almenn greinargerð – Bók I.
- Skipulagsskilmálar – Bók II.
- Hverfisskipulagsuppdráttur. Prentaður uppdráttur í mælikvarða 1:3000; er að finna aftast í vasa bókar II.
- Leiðbeiningar hverfisskipulags eru skýringargögn með skýringarmyndum sem fylgja skal þegar skilmálar eru nýttir.

fylgiskjöl

- Borgarhluti 5 Háaleiti- Bústaðir – Íbúaþáttaka og samráð 20. desember 2020.
  Byggðakönnun, Borgarhluti 5 – Háaleiti. Skýrsla nr. 164. Reykjavík 2014 (Minjasafn Reykjavíkur).
- Borgarhluti 05 Háaleiti-Bústaðir, verklýsing hverfisskipulagsgerðar. (Reykjavíkurborg 14. desember 2015(uppfært 16.mars 2016)).

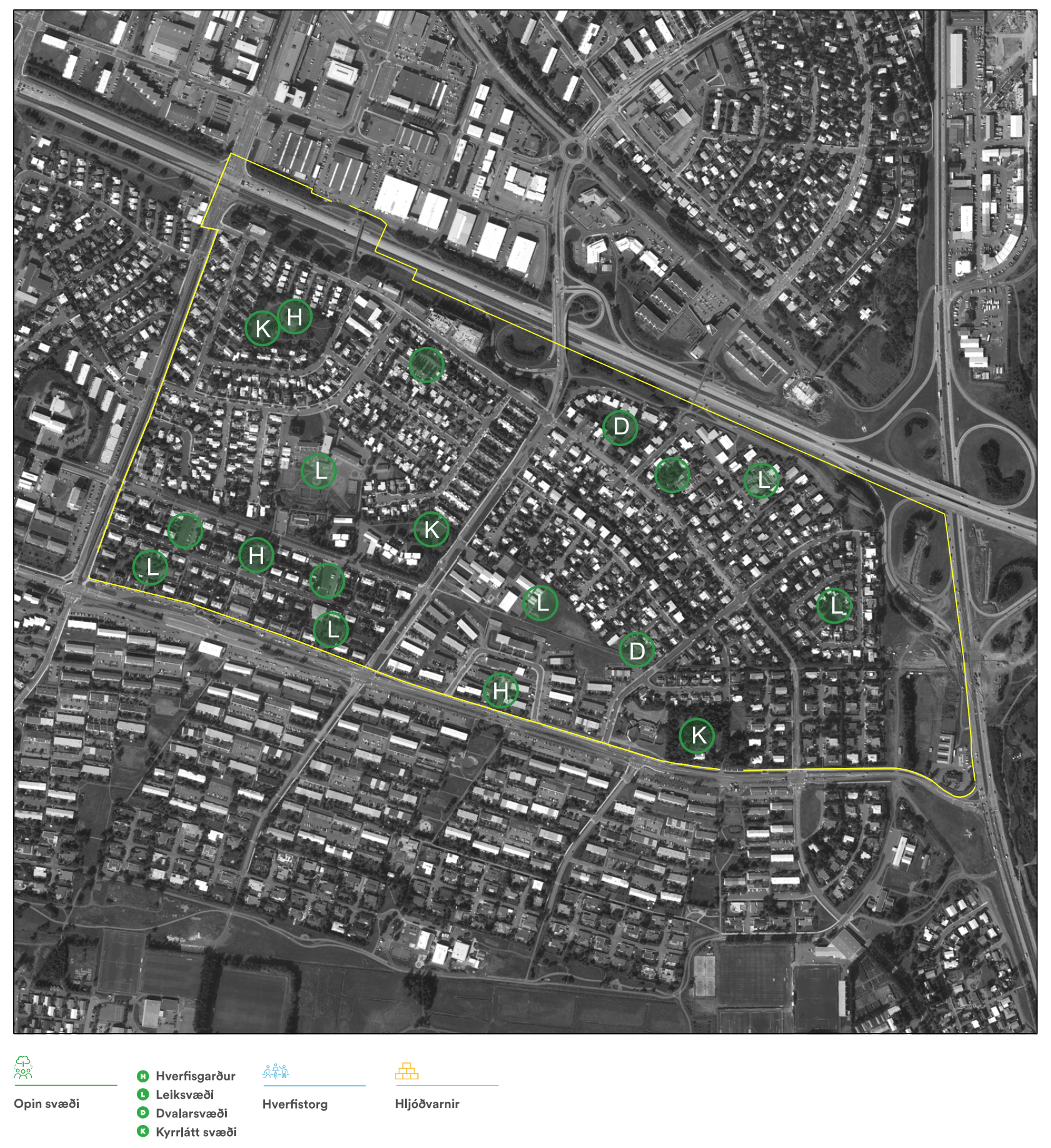
Samfélag

Stefnt er að því að fjölga íbúðum í hverfinu um allt að 357 með eftirfarandi aðgerðum: a) Heimila lóðarhöfum að innrétta aukaíbúðir í stórum sérbýlishúsum. b) Þétta byggð á nokkrum auðum lóðum sbr. hverfisskipulagsuppdrátt. Nærþjónusta fyrir hverfið er helst við Bústaðaveg (Grímsbæ) og Háaleitisbraut (Austurver). Til að auka atvinnu í hverfinu er atvinnu-starfsemi í íbúðarhúsnæði heimiluð.



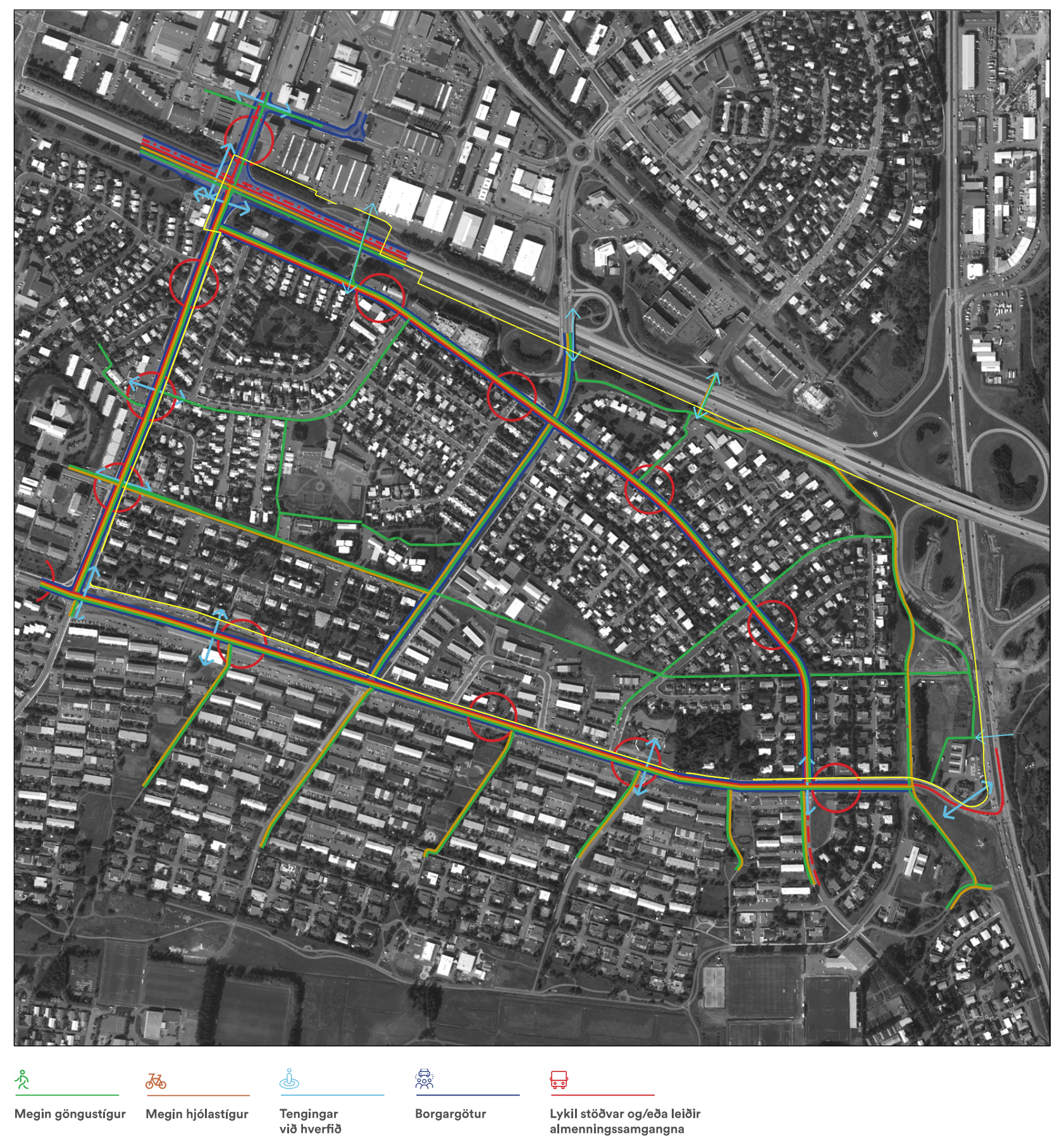
Gæði byggðar

Stefnt er að grænni og vistvænni byggð með nýjum skilmálum fyrir hverfið og samþykkt sérstakra leiðbeininga um grænar áherslur hverfisskipulags. Hugað er að gæðum byggðar og staðaranda með verndun byggðarmynsturs og staðaranda, sem nánar er gerð grein fyrir í stefnu um vistkerfi og minjar. Almenningsrými eru efld með því að skipuleggja sérstakar borgargötur og hverfistorg. Nýir skilmálar og leiðbeiningar gera ráð fyrir aukinni trjá- og gróðurrækt. Einnig eru settir skilmálar og leiðbeiningar um kyrrlátt svæði, sem ætlað er til dvalar og slökunar á opnu svæði í skjóli frá helstu umferðarleiðum.



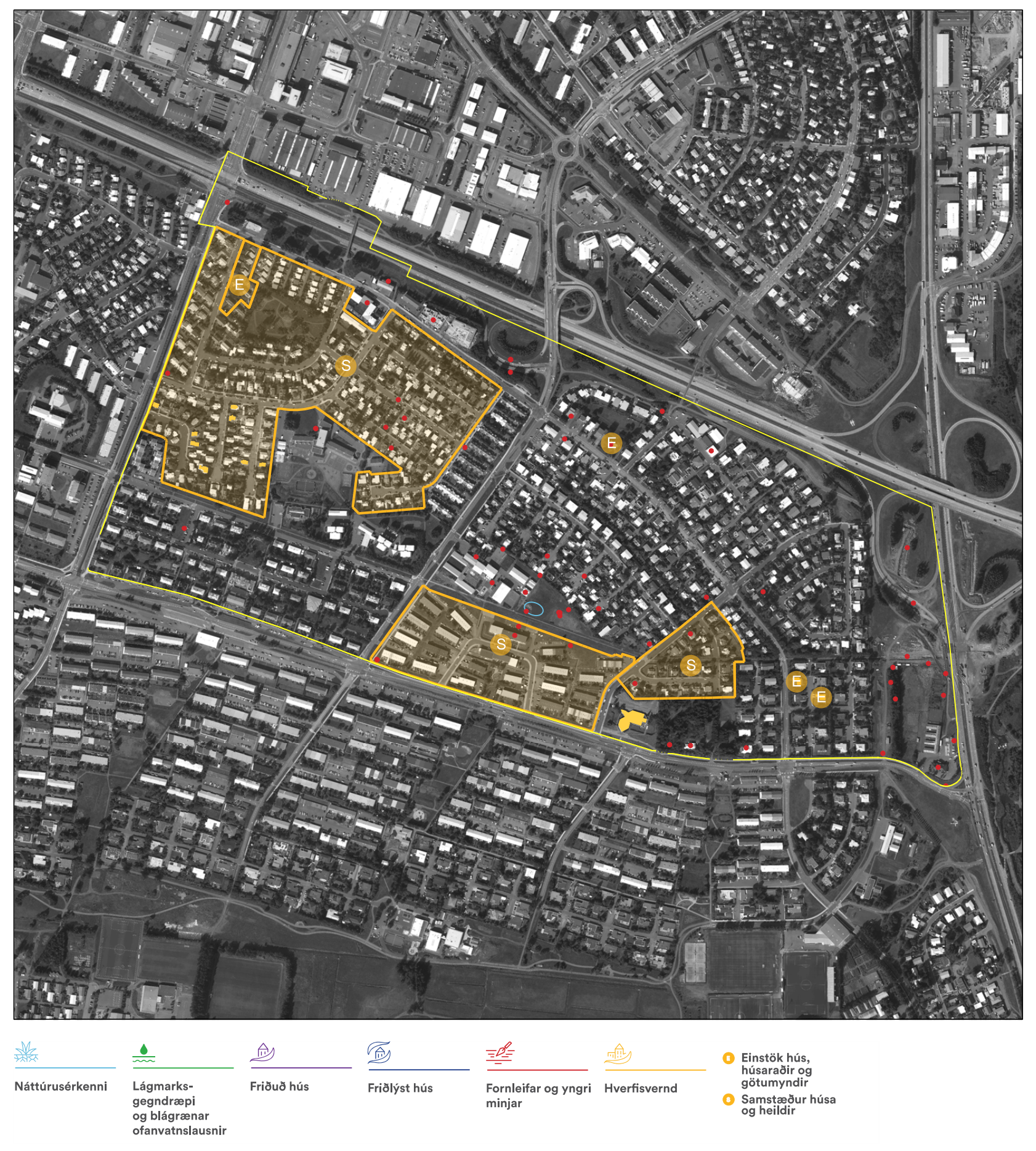
Samgöngur

Stefnan er að gera Bústaðarveg, Sogaveg, að borgargötum með endurhönnun, fegrun og nýjum hverfistorgum, t.d. við Hólagarð og tengingu þess við hitaveitustokkinn. Lykilleiðir og lykilstöðvar almenningssamgangna í hverfinu eru sýndar. Stefnt er að því að draga úr neikvæðum umhverfisáhrifum bílaumferðar og styrkja verulega tengingar á milli aðliggjandi hverfa. Í því sambandi verður sérstaklega hugað að skóla og frístundastarfi og bættu aðgengi eldri borgara.Stefnan er að bílastæðum fjölgi almennt ekki í hverfinu. Núverandi hjóla- og gönguleiðir eru festar í sessi. Hjólastígar í hverfinu eru skilgreindir og afmarkaðir á hverfisskipulagsuppdrætti og hjólaleiðir styrktar.



Vistkerfi og minjar

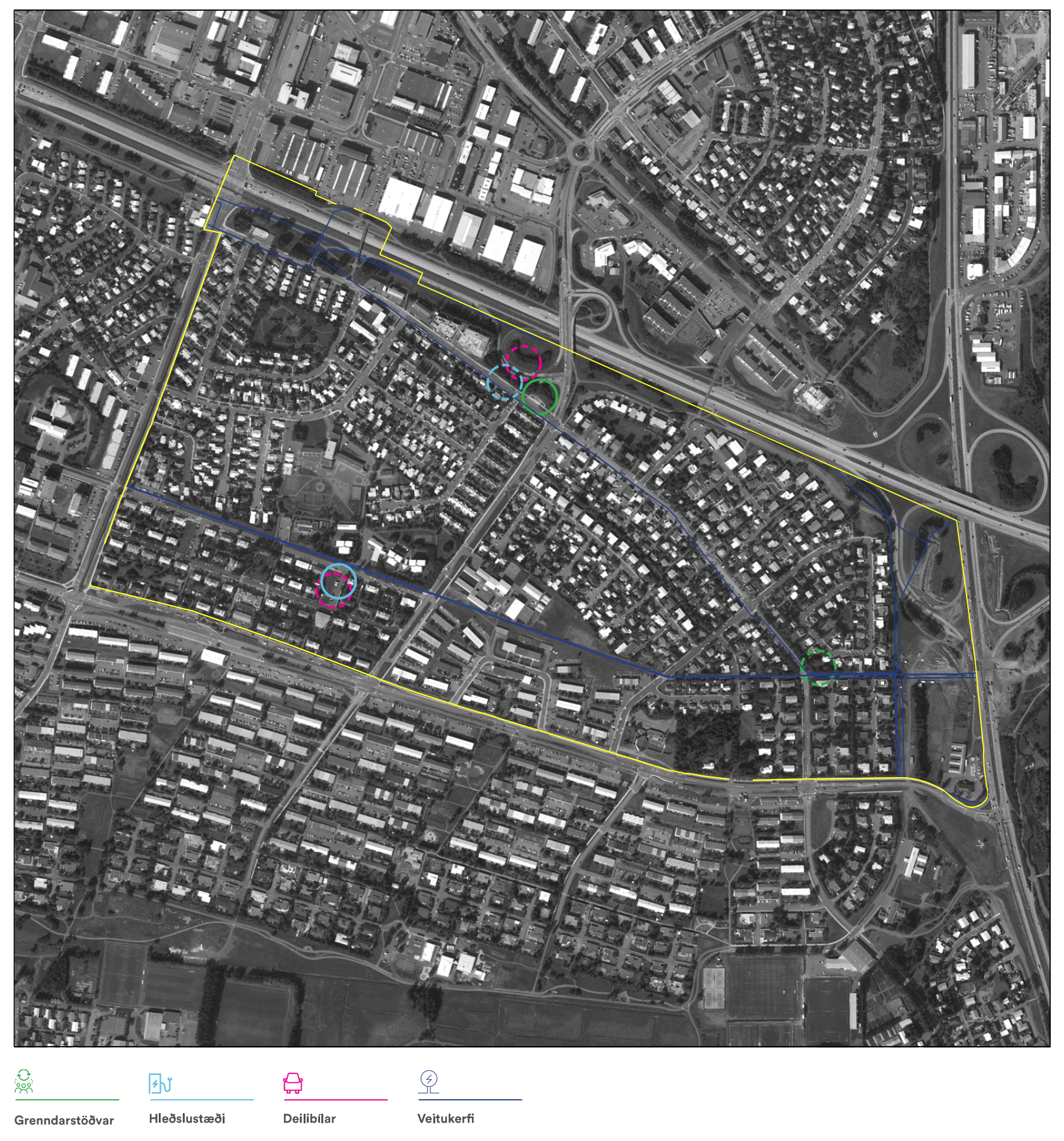
Stefnt er að verndun vistkerfis í hverfinu með því að styðja við fjölbreyttan gróður og verja núverandi gróðurfar fyrir óþörfu raski. Sérstakar náttúruminjar eru skilgreindar og verndaðar. Stefnt er að því að ofanvatn verði meðhöndlað með blágrænum ofanvatnslausnum og að gegndræpt yfirborð í hverfinu haldi sér. Hverfisvernd er sett á skilmálaeiningar 5.3.1 (að hluta), 5.3.2, 5.3.5 og 5.3.7 (að hluta) og 5.3.13 vegna sérkenna byggðarinnar. Friðuð og friðlýst hús ásamt fornminjum eru merkt inn á stefnukort, þar sem við á. Þá er hitaveitustokknum sem liggur um miðbik hverfisins færður í endurnýjun lífdaga; menninga-og söguás.

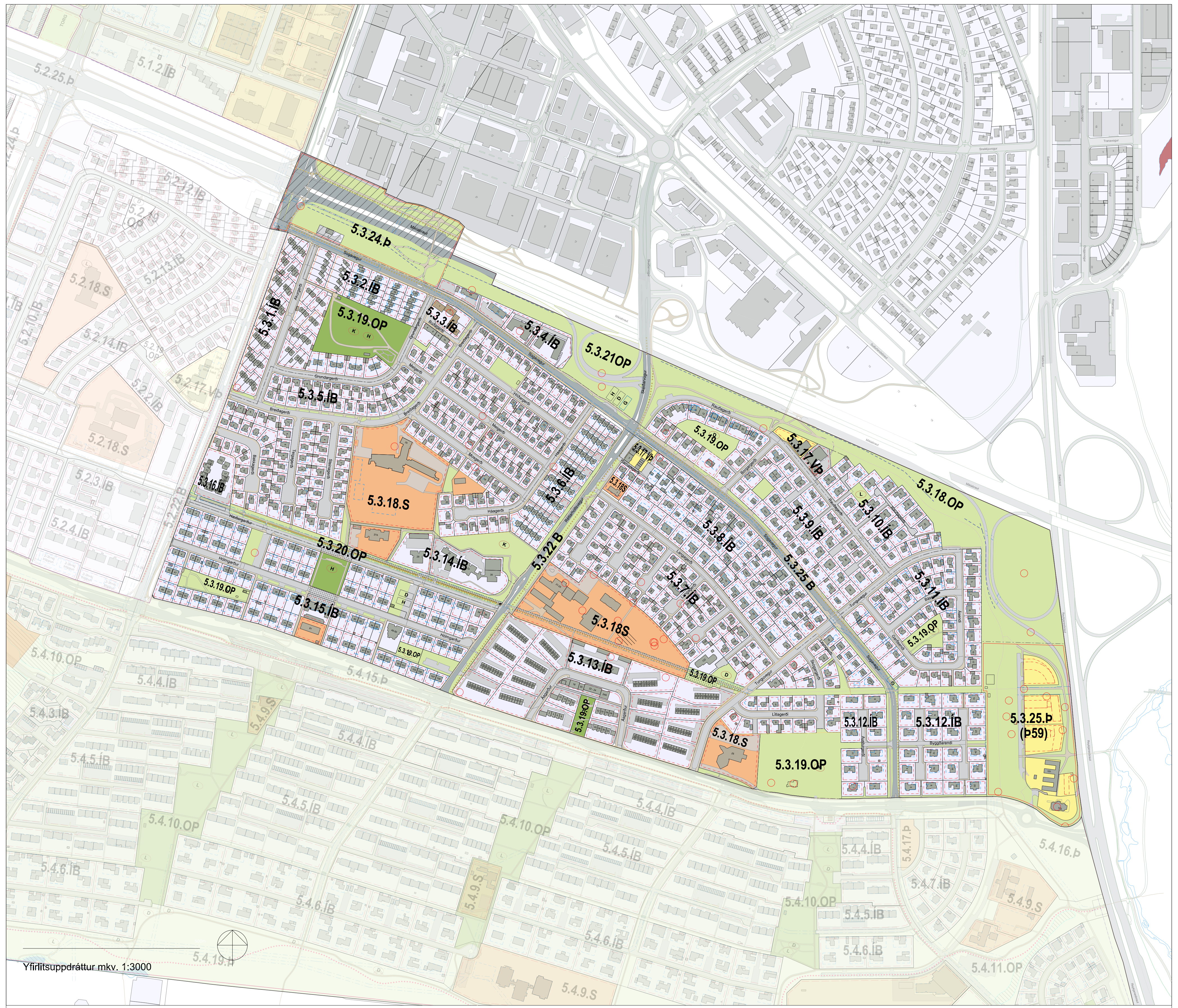

E
S
Náttúrusérkenni
Lágmarks-gegndræpi og blágrænar ofanvatnslausnir
Friðuð hús
Friðlýst hús
Fornleifar og yngri minjar
Hverfisvernd
E Einstök hús, húsaraðir og götumyndir
S Samstæður húsa og heildir

Orka og auðlindir

Stefnt er að því að bæta aðstæður til meðhöndlunar úrgangs með því að staðsetja grenndarstöðvar miðsvæðis í hverfinu við hverfiskjarna við xxxx til viðbótar við núverandi grenndarstöðavar á móts við xxxxxx. Einnig er húseigendum heimilt að reisa úrgangsskýli á eigin lóð og bæta þannig aðstæður til flokkunar. Stefnt er að því að koma upp aðstöðu fyrir rafbíla og deilibíla við xxxxx.

Taka skal tillit til stofnlagna, fráveitu, hitaveitu, vatnsveitu og rafveitu, sem merktar eru sem Veitukerfi á stefnukorti og hverfisskipulagsuppdrætti.





Yfirlitsuppdráttur mkv. 1:3000

Landnotkun

- Afmörkun hverfisskipulags
- Svæði utan hverfisskipulags
- Afmörkun skilmálaeininga
- Hús / byggingar
- Lóðamörk
- Íbúðarbyggð
- Miðsvæði
- Samfélagsþjónusta
- Verslun og þjónusta
- Íþróttasvæði

Opin svæði - Borgarland

- H Hverfisgarður; Garðar innan hverfis sem þjóna íbúum hverfis
- Grænt svæði; Gróður við göturými og önnur óskilgreind græn svæði
- L Leiksvæði: Hefðbundið leiksvæði með gróðri og leikmöguleikum
- D Dvalarsvæði: Grænt yfirbragð, gróður og íverusvæði
- K Kyrlátt svæði: Ætlað til dvalar og slökunar á opnu svæði í skjóli frá helstu umferðarleiðum
- Vatn

Samgöngur

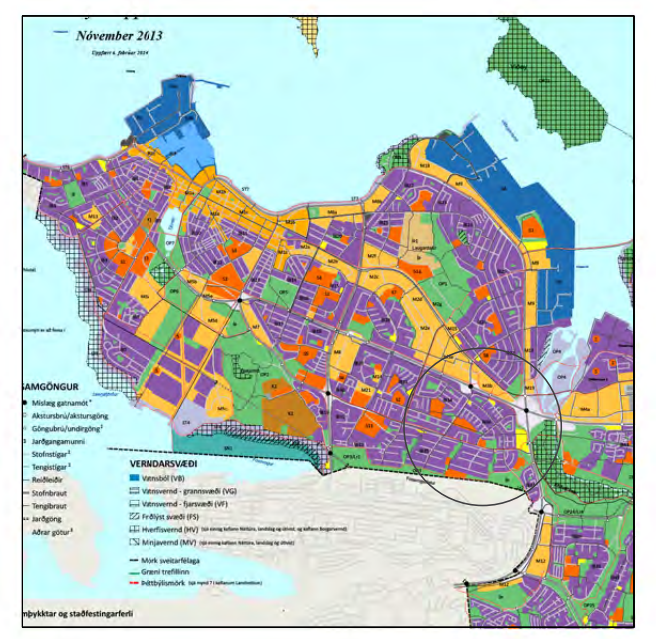
- Götur
- Borgargötur (aðalgötur)
- Bílastæði (leiðbeinandi staðsetning)
- Gangstéttir / göngustígar
- Megin göngutenging, (leiðbeinandi lega)
- Megin hjólastígur, (leiðbeinandi lega)
- Núverandi undirgöng/göngubrú
- Ný undirgöng/göngubrú

- Takmarkaður byggingarreitur, sjá skilmála
- Aðalbyggingarreitur, sjá skilmála
- Möguleg stækkun bygginga

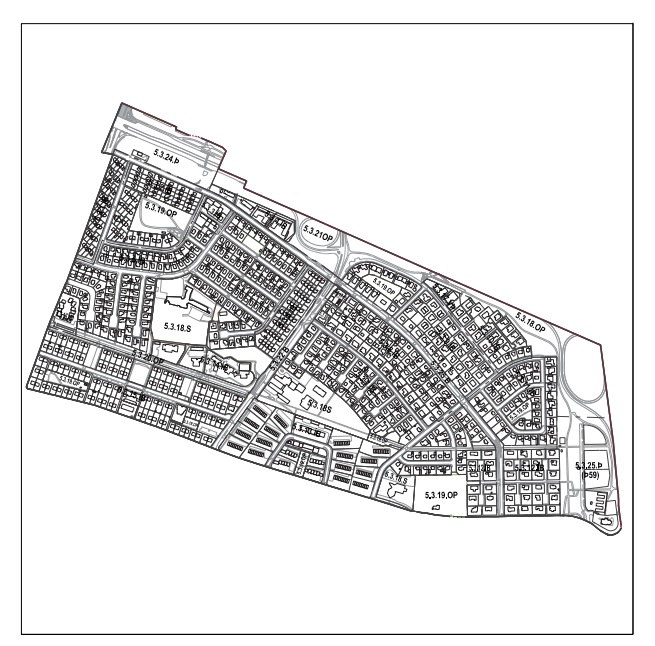
Númer skilmálaeininga og ráðandi landnotkun:
ÍB: Íbúðarbyggð
S: Samfélagsþjónusta
M: Miðsvæði
OP: Opin svæði
B: Borgargata
Þ: Þróunarsvæði
VÞ: Verslun og þjónusta

- G Grenndarstöð, (leiðbeinandi lega)
- D Deilibílar, (leiðbeinandi lega)
- H Hleðslustæði (leiðbeinandi lega)
- Náttúrusérkenni
- Hljóðvörn (leiðbeinandi staðstening)
- Hverfistorg og/eða fegrun göturýma
- Kvaðir (sjá nánar í bók 2)
- Þróunar- /athugunarsvæði (Sérstakt deiliskipulag)

- Hverfisvernd
- Fornleifar og yngri minjar
- Friðuð hús
- 2h Hámarkshæðir bygginga



Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030
Borgarhluti 5.3 Bústaða- og Smáíbúðahverfi



Skilmálaeiningar - Skýringarmynd

Samþykktar- og staðfestingarferli

Hverfisskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 41.gr. sbr. 4. mgr. 37. gr skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í __________

þann__________20__ og í __________

þann__________20__.

Tillagan var auglýst frá __________20__

með athugasemdarfresti til__________20__.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnatíðinda þann__________20__.

____

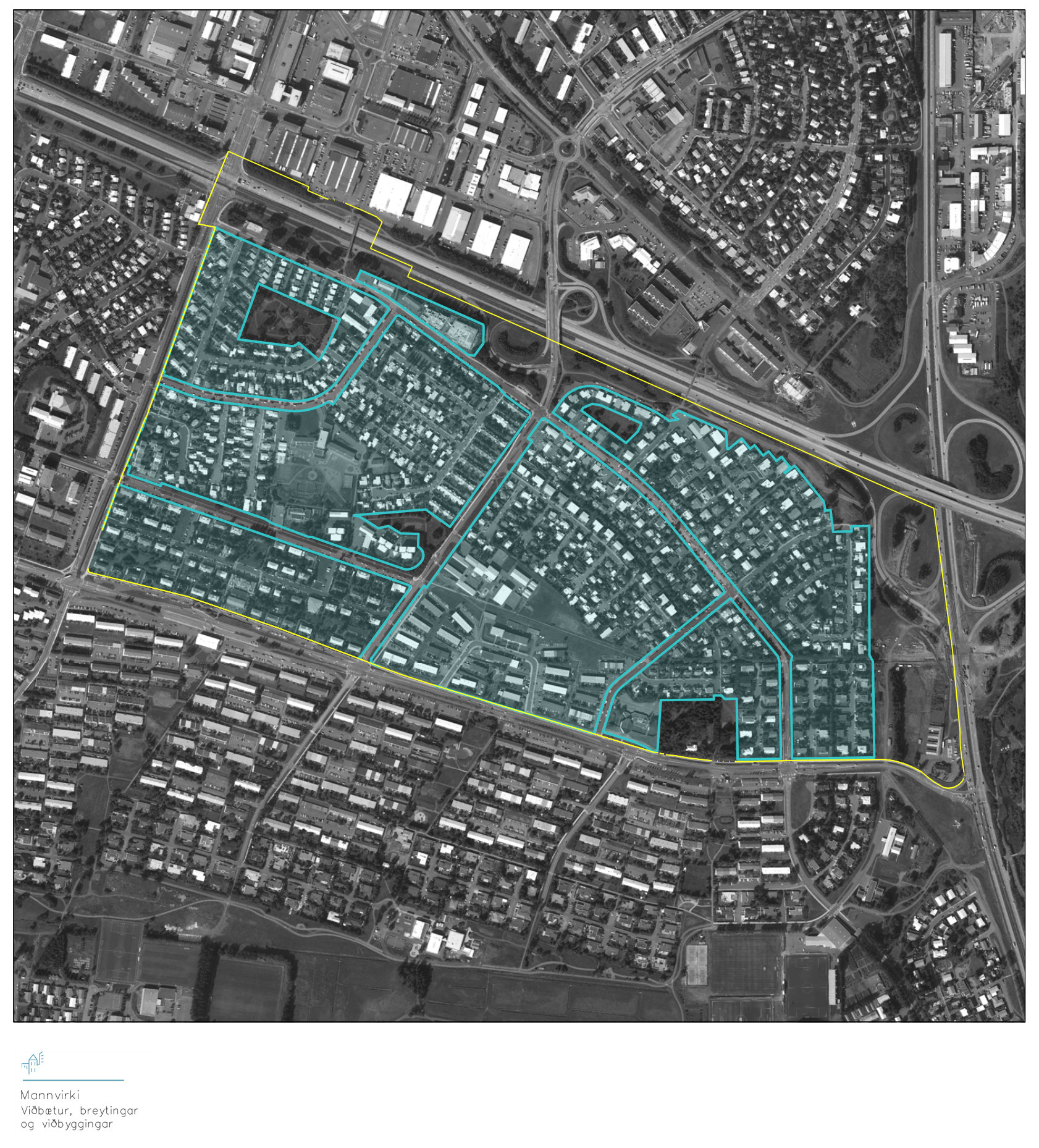
Skipulagsfulltrúi

Listi yfir helstu breytingar eftir auglýsingu

1. Hér kemur listi yfir helstu breytingar eftir auglýsingu.

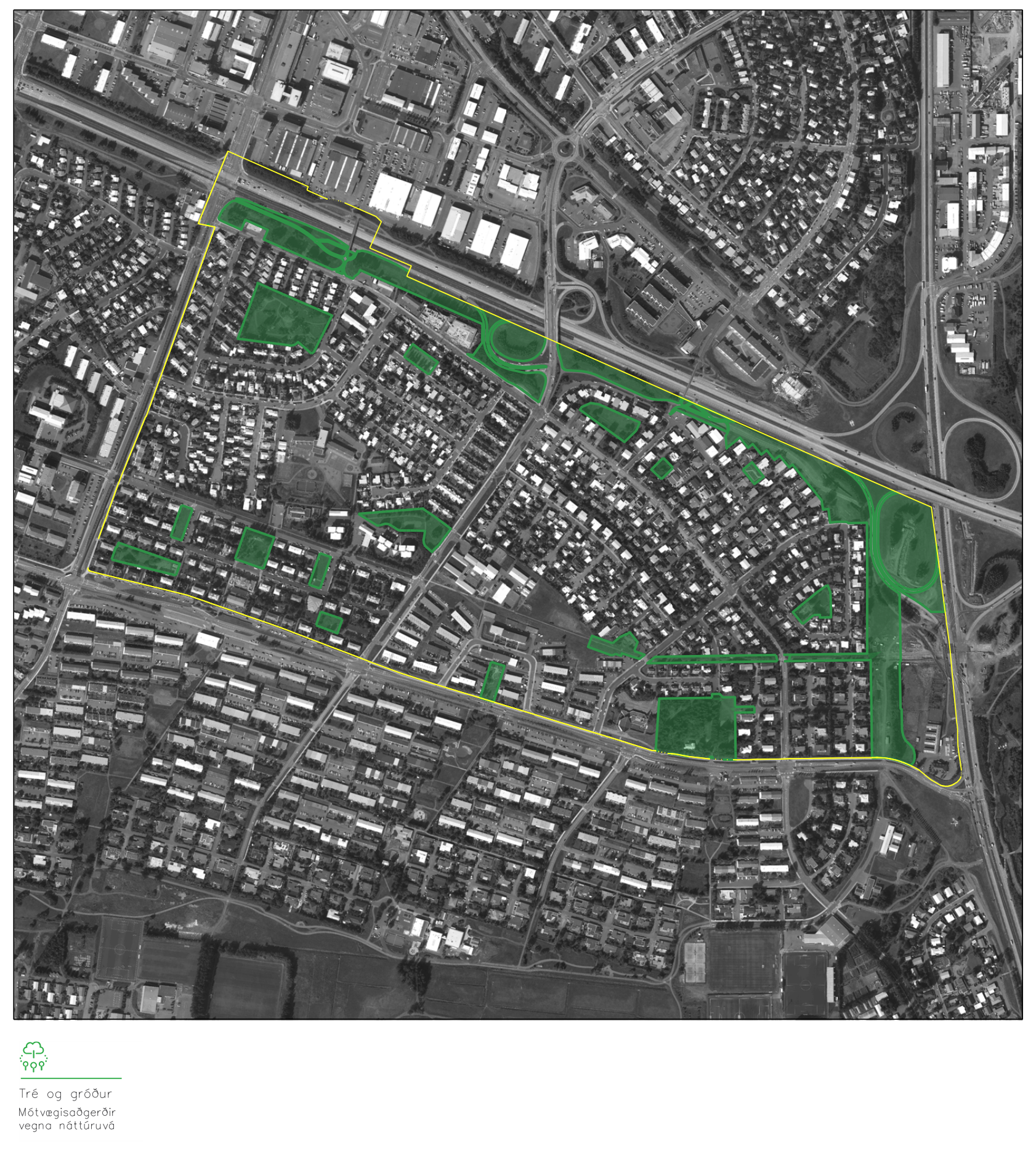
Mannvirki

Stefnt er að því að mannvirki í hverfinu verði sem mest vistvæn og sjálfbær og að líftími þeirra verði sem lengstur. Samþykktar eru nýjar heimildir sem gera íbúum kleift að byggja, breyta, þróa og viðhalda núverandi húsnæði, t.d. með því að byggja svalir, kvisti, viðbyggingar eða breyta þaki. Jafnframt eru samþykktar nýjar leiðbeiningar hverfisskipulags um breytingar á íbúðarhúsnæði sem er ætlað að aðstoða íbúa og einfalda málsmeðferð hjá borginni. Ónýttar heimildir úr eldri skipulagsáætlunum eru færðar yfir í nýtt hverfisskipulag.



Náttúruvá

Stefnt er að mótvægisaðgerðum gegn náttúruvá með því að heimila frekari trjá- og gróðurrækt til þess að binda jarðveg, tempra vind og auka skjól. Stefnt er að því að meðhöndla ofanvatn með blágrænum ofanvatnslausnum. Rask á gróðri verður ekki heimilað án rökstuðnings og mótvægisaðgerða.



5.3 Bústaða- og Smáíbúðahverfi

Hverfisskipulagsuppdráttur

Kortagrunnur
Lukr

Hnitakerfi
ISN98

Mælikvarði
1:3000 Á BO

Dagsetning
XXX

Teikninganúmer
010XXX

Útgafa
A

Ráðgjafar
Hornsteinar arkitektar
Landlínur
Urban arkitektar